

相続の事前相談・問題整理・手続き代行

27年1月 仲寛だより NO20

アパート事業における相続対策の注意点

本年1月1日より、相続税が改正されました。また同時に、27年度税制改正(案)が発表され、贈与税や固定資産税など資産に関わる税制が改正されようとしています。

このような流れの中で、今回は、地主の皆様にかかわり合いの大きい、相続対策としてのアパート建築の注意点をお話します。

●借金をしてアパートを建てる相続税が減る?

これは、相続対策で一番誤解されているものです。

相続税は「資産 - 負債 (=借金)」=課税価格が基礎控除を超えている場合に課税されます。例えば、3億円の資産がある方が、金融機関から1億円を借金 (=現金) をすると、

「資産(3億円 + 現金1億円) - 負債(1億円)」=課税価格(3億円)となります。つまり、借金しても課税価格は変わらないのです。課税価格を減らすことができるるのは、この現金でアパートをご自分の土地に建てるからです。

1億円の現金を建物に変えると、建物は固定資産税評価額で評価されますので評価は約30%減り、賃貸することで更に借家権分30%が減額となります。結果として、現金1億円の相続税評価は半額ほどに減ります。土地の評価も建物ができることで、約20%ほど減額されます。この様に、相続財産の課税価格が減るのは借金をするからではなく、その現金を固定資産に変えたからなのです。

重要なのは次の点です。借金はデフレをしません。毎月、支払い口座から返済金がきちんと引き落しされます。一方、建てたアパートの入居率は、長い間には下がる傾向になりますので、借金の返済に滞りがないようにすることが大切です。つまり、借金をすることを目的とするの



相続の事前相談・問題整理・手続き代行

株式会社 **仲 寛** (しんかん)

所 在： 海老名市柏ヶ谷1043番

代 表： 萩 原 和 雄

電 話： 046-292-7550

FAX： 046-292-7560



相続の事前相談・問題整理・手続き代行

仲寛だより

ではなく、如何に収益を長期に安定して享受するかがポイントです。その意味で借金は出来るだけ短期の借入で、早めに完済することです。豪勢な建物は必要ありません。軽量鉄骨ではなく、木造で、20年完済が理想です。それ以上の長期の借入は止めましょう。ましてや、相続税を減らすために借入を提案されたら、その提案は他に目的があると疑って考えててもいいでしょう。

●アパートと遺産分割

遺産分割で大切なのは、節税ではなく、相続人がもめない遺産分割をすることです。相続が争族になってしまふと、数年間で解決しません。10年以上かかることもあります。

アパートを建てることは、その土地を20年以上に亘り他の用途に転用できないことになります。また、売却もかなり難しくなります。つまり、分割や処分のできない財産になるということです。特定の相続人に渡すと決めておれば別ですが、その土地は塩漬けになると心得て欲しいです。

●アパート建物の生前贈与

アパート建物を子供など相続人に贈与するケースがあります。土地はそのまま所有し続けますが、建物の移転により、賃料収入は相続人に移ります。所得の分散と、将来の相続税の納税資金の確保が目的ですが、贈与することで、不動産取得税と登録免許税が発生することを忘れてはいけません。まとめた金額になりますから、要注意です。

また、生前での相続人への不動産贈与は特別受益となり、被相続人の相続財産に持ち戻されます。つまり、総財産をもとに相続人で話し合うことになりますので、どの財産をもち戻すか争いになる可能性が高くなります。もめる可能性を低くできるのは、被相続人が遺言書を残すことです。遺言の役割は多様です。

早朝相続塾 開催中（無料）

●日時 毎月 第2土曜日 朝7時～8時

次回 2月14日（土） 次々回 3月14日（土）

●場所 伸寛事務所（相鉄線かしわ台駅 西口1分）